

Stadt Leun, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 3a

„Wackenbach“ – 1. Änderung und Erweiterung

1. Auswertung und Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB
2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Leun und Wettenberg, den 25.01.2024

Planungsbüro Fischer, 35435 Wettenberg

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Amt für Bodenmanagement Marburg (30.11.2023)
Avacon Netz GmbH (13.11.2023)
DB Bahn AG (28.11.2023)
EAM Netz GmbH (15.11.2023)
Hessen Mobil Dillenburg (30.11.2023)
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (01.11.2023)
IHK Lahn-Dill (07.12.2023)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Bauen und Wohnen (28.11.2023)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises; Brandschutz (14.11.2023)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (13.11.2023)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur und Wasser (22.11.2023)
Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie (21.11.2023)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (01.12.2023)
Regierungspräsidium Gießen (11.12.2023)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Bundesamt für Infrastruktur, Dienstleistungen der Bundeswehr (02.11.2023)
enwag (03.11.2023)
Gemeindevorstand der Gemeinde Löhnberg (23.11.2023)
Hessen Forst, Forstamt Wetzlar (02.11.2023)
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen (14.11.2023)
Magistrat der Stadt Solms (16.11.2023)
PLEdoc GmbH (09.11.2023)
Tennet TSO GmbH (02.11.2023)
Vodafone Hessen GmbH & Co. KG (27.11.2023)

Keine Stellungnahmen von:

Abwasserverband Ulmtal-Lahn
Botanische Vereinigung für Naturschutz
Breitband Lahn Dill
BUND
Bundesamt für Infrastruktur
Deutsche Telekom Technik GmbH
Die Autobahn GmbH des Bundes
Evangelische Kirche im Rheinland
Gasversorgung Lahn-Dill GmbH
Gemeindevorstand Ehringshausen
Gemeindevorstand Greifenstein
Hessische Gesellschaft für Ornithologie
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Gesundheit
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Gefahrenabwehr
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Schulabteilung
Kreisbauernverband
Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Allgemeine Landesverwaltung
Magistrat der Stadt Solms
Magistrat der Stadt Braunfels
Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
Polizeipräsidium Gießen, Außenstelle
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verband Hess. Fischer e.V.
Wanderverband Hessen e.V.
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

keine

Änderungen zum Entwurf:

- Es wird im Titel des Bebauungsplanes zum Entwurf eine redaktionelle Anpassung vorgenommen: Der Begriff „und Erweiterung“ wird herausgenommen. Vorliegend wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ geändert. Es wird keine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches vorgenommen.
- Das Flurstück 139/9 wird aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen

Beschlussempfehlung

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

(1) Nach ausführlicher Erläuterung und Diskussion werden die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zur Kenntnis genommen und die vom Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg empfohlenen Beschlussempfehlungen beschlossen.

(2) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leun billigt den gemäß (1) zu überarbeitenden Vorentwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung und beschließt den **Entwurf** und dessen Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Amt für Bodenmanagement
Marburg

PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 01. Dez. 2023

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer Pa+G mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen

22.2-MR-02-06-03-02-B-2016#005

Bearbeiter/in Städt. Bodenord. **Herr Hofmann**
Durchwahl **0611/535 - 3319**
Fax **0611/535 - 3300**

Bearbeiter/in Ländl. Bodenord. **Herr Becker**
Durchwahl **0611/535 - 3318**
Fax **0611/535 - 3300**

Ihr Zeichen Halili / Anders
Ihre Nachricht vom 01.11.2023

Datum 30. November 2023


**Bauleitplanung der Stadt Leun, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer Beteiligung.

- 1 Aus Sicht der städtischen Bodenordnung möchte ich darauf hinweisen, dass das Flurstück 139/7 in der Flur 9 in Leun betroffen ist und nicht das Flurstück 139/6.
- 2 Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Breitbarth)

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter:
hvbg.hessen.de/datenschutz

35037 Marburg, Robert-Koch-Straße 17
Telefon (0611) 535-0
Telefax (0611) 535-3300
E-Mail: info.afb-marburg@hvbg.hessen.de

08122023



Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3(1) u. § 4(1) BauGB

Amt für Bodenmanagement Marburg (30.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell angepasst.

Zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.



Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Frau Pia Anders
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Lfd.-Nr.: 23-000524 / LR-ID: 0989492-AVA (bitte stets mit angeben)

Ihr Zeichen: Halili / Anders

**Bauleitplanung der Stadt Leun, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Anders,

1 gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die im Betreff genannte Bauleitplanung in Leun grenzt südlich unmittelbar den Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung.

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Kay Pohl
i. V.
Kay Pohl

Digital unterschrieben
von Kay Pohl
Datum: 2023.11.14
09:24:59 +01'00'

Sebastian Drechsler
i. A.
Sebastian Drechsler

Digital unterschrieben
von Sebastian Drechsler
Datum: 2023.11.13
16:41:34 +01'00'

Anlage
Planwerk der Sparte Hochspannung

Avacon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
www.avacon-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Sebastian Drechsler
Region West
Betrieb Spezialnetze Gas
T +49 53 41-2 21-3 65 36
fremdplanung@avacon.de

Datum
13. November 2023

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 203312

Mitglieder der Geschäftsführung
André Bruscek
Christian Ehret
Frank Schwermer

1/4

Avacon Netz GmbH (13.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Anlage wird erkenntlich, dass die Leitung südlich des Plangebietes liegt und ebenfalls der Schutzstreifen außerhalb des Plangebietes verläuft. Es wird ein Hinweis in die Begründung ergängt. Darüber hinaus besteht vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf.

ANHANG

Datum
13. November 2023

- 2** Lfd.-Nr.: 23-000524 / LR-ID: 0989492-AVA (bitte stets mit angeben)
Ihr Zeichen: Halili / Anders
Bauleitplanung der Stadt Leun, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Sicherheitsabstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Asslar – Essershausen“, LH-11-1025 (Mast 031-032) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

Die Lage der 110-kV-Hochspannungsfreileitung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Hochspannung.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten.

Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen.

Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist zu vermeiden.

Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.

Zu 2.: Die Hinweise und allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend besteht kein weiterer Handlungsbedarf, dass die Leitung und der Schutzstreifen das Plangebiet nicht betreffen.

Datum
13. November 2023

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen.

An unserer Hochspannungsfreileitung können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH.

Im Radius von 10,00 m um sichtbare Mastfundamente sind jegliche Maßnahmen untersagt. Die Maststandorte unserer Hochspannungsfreileitungen müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Gemäß DIN EN 50341-1 müssen zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege die Sicherheitsabstände im Freileitungsbereich gewährleistet sein.

Vorgesehene Verkehrszeichen, Lichtsignalanlagen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,00 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Kranstellplätze unterliegen grundsätzlich einer Einzelfallüberprüfung. Dazu benötigen wir den genauen Kranstellplatz und die technischen Daten des Kranes.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es durch die Umsetzung des Energie- sofortmaßnahmenpakets („Osterpaket“ - Beschluss durch das Bundeskabinett im April 2022) und des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes (NABEG - letzte Änderung im Oktober 2022) zu zahlreichen Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen im gesamten Netzgebiet der Avacon Netz GmbH kommt.

Datum

13. November 2023

Ob und wann die betreffende(n) Leitung(en) von Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen betroffen ist/sind, kann aufgrund der Priorisierung im Rahmen der Vielzahl von notwendigen Ausbaumaßnahmen in Netzgebiet der Avacon Netz GmbH und der Verfügbarkeit/ Ressourcen der notwendigen Partnerunternehmen, aktuell nicht abgeschätzt werden. Wir bitten Sie daher, mögliche Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen im Netzgebiet im Rahmen der im Betreff genannten Maßnahmen zu berücksichtigen und Ihre Planungen entsprechend mit uns abzustimmen.

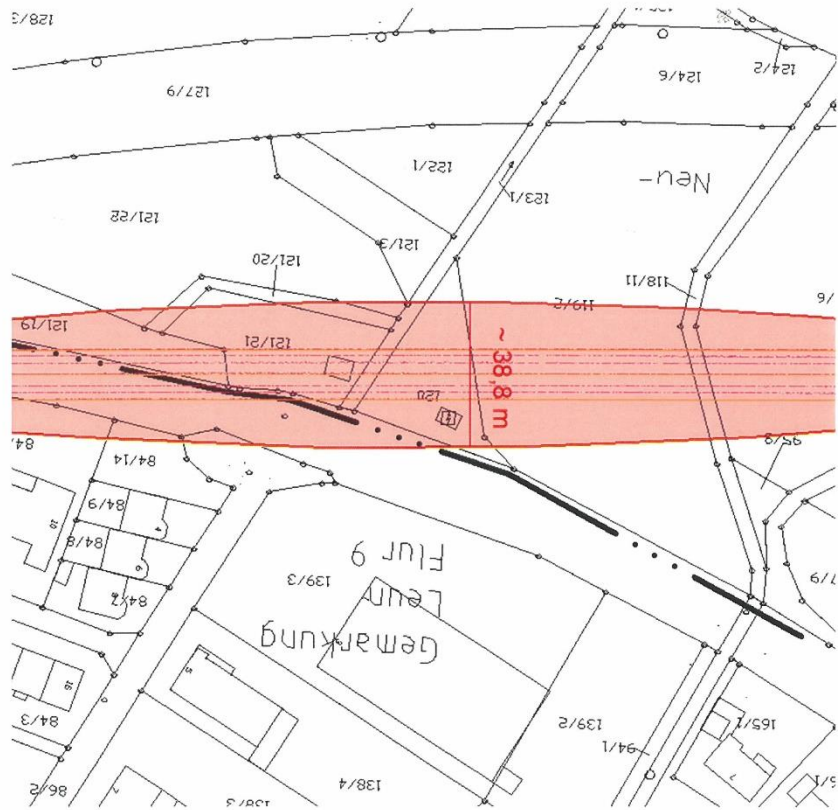
Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung für Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herrn Philipp Rieke unter der Mobilfunknummer +49 1 51/72 73 21 16 zu erfragen.

Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte unter dem Postfach windenergie@avacon.de.

Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit unserem oben genannten Mitarbeiter in Verbindung.

Anschrift: Avacon Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze Gas
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

usen“, LH-11-1025 (Mast 031-032)



ereich

Anlage



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wetttenberg

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Martina Fischer
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Telefon: +49 69 265 29567

Zeichen: TÖB-HE-23-168769/Fi

28.11.2023

**Bauleitplanung der Stadt Leun, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Ihr Schr. vom 01.11.23 - Halili / Anders -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

- 1 Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

Immissionen

- 2 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzter
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

DB Bahn AG (28.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mit aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung als Hinweis aufgeführt. Die Hinweise sind auf den genannten Planungsebenen zwingend zu beachten.



Mit freundlichen Grüßen
DB AG – DB Immobilien

Cornelia
i.V. Co Lorenz

Digital unterschrieben
von Cornelia Co Lorenz
Datum: 2023.11.28
13:57:26 +01'00'

Martina
i.A. Fischer

Digital unterschrieben
von Martina Fischer
Datum: 2023.11.28
10:48:12 +01'00'

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Pia Anders

Betreff: WG: Bauleitplanung Stadt Leun, Kernstadt, B-Plan Nr. 3a Wackebach - 1.Änd. sowie FNP-Änderung: Stellungnahme (PAP23-22782)
Anlagen: Planauskunft_23-22782-EAM_Netz.zip

Von: Meisel, Wilfried <wilfried.meisel@eam-netz.de>
Gesendet: Mittwoch, 15. November 2023 14:57
An: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>; Info_Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>
Cc: Meth, Burkhard <burkhard.meth@eam-netz.de>; Nickel, Piere <piere.nickel@eam-netz.de>
Betreff: Bauleitplanung Stadt Leun, Kernstadt, B-Plan Nr. 3a Wackebach - 1.Änd. sowie FNP-Änderung: Stellungnahme (PAP23-22782)

Ihre Schreiben vom 01.11.23 (erhalten mit u.g. Mai), Ihr Zeichen: Halili/Anders

Sehr geehrte Frau Anders,
sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 wir bedanken uns für die Information zur geplanten Maßnahme.
Grundsätzlich gibt es zur geplanten Bauleitplanung keine Einwände, es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:
- 2 Im Planbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden. Einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der Versorgungsleitungen (u. a. 20kV- und 1kV-Kabel) entnehmen können, sind in der beigefügten zip-Datei „Strom_23-22782-EAM-Netz.pdf“ enthalten. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regiotteams in Wetzlar, T. 0 64 41-95 44-4633, gerne örtlich angeben.
- 3 Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Meisel
Netzregion Wetzlar/Marburg

EAM Netz

Ein Unternehmen der  Gruppe

EAM Netz GmbH | Regionalzentrum Süd | Hermannsteiner Straße 1 | 35576 Wetzlar
Tel. 06441 9544-4464 | Fax 06441 9544-2593 | Mobil 0151 16115556

Wilfried.Meisel@EAM-Netz.de | www.EAM-Netz.de

 Finde uns auf FACEBOOK

EAM Netz GmbH (15.11.2023)

Beschlussempfehlungen

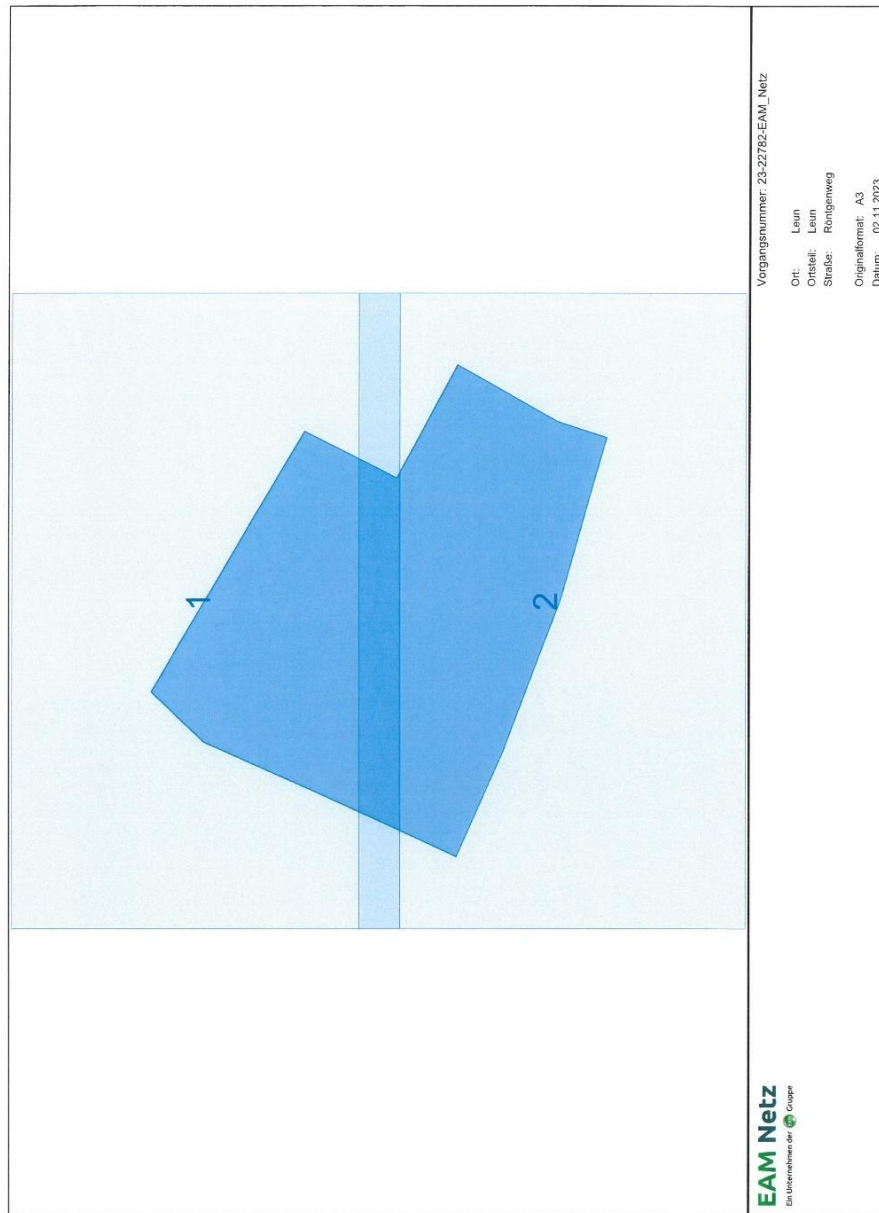
Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden Hinweise über die vorkommenden Leitungen in der Begründung sowie im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

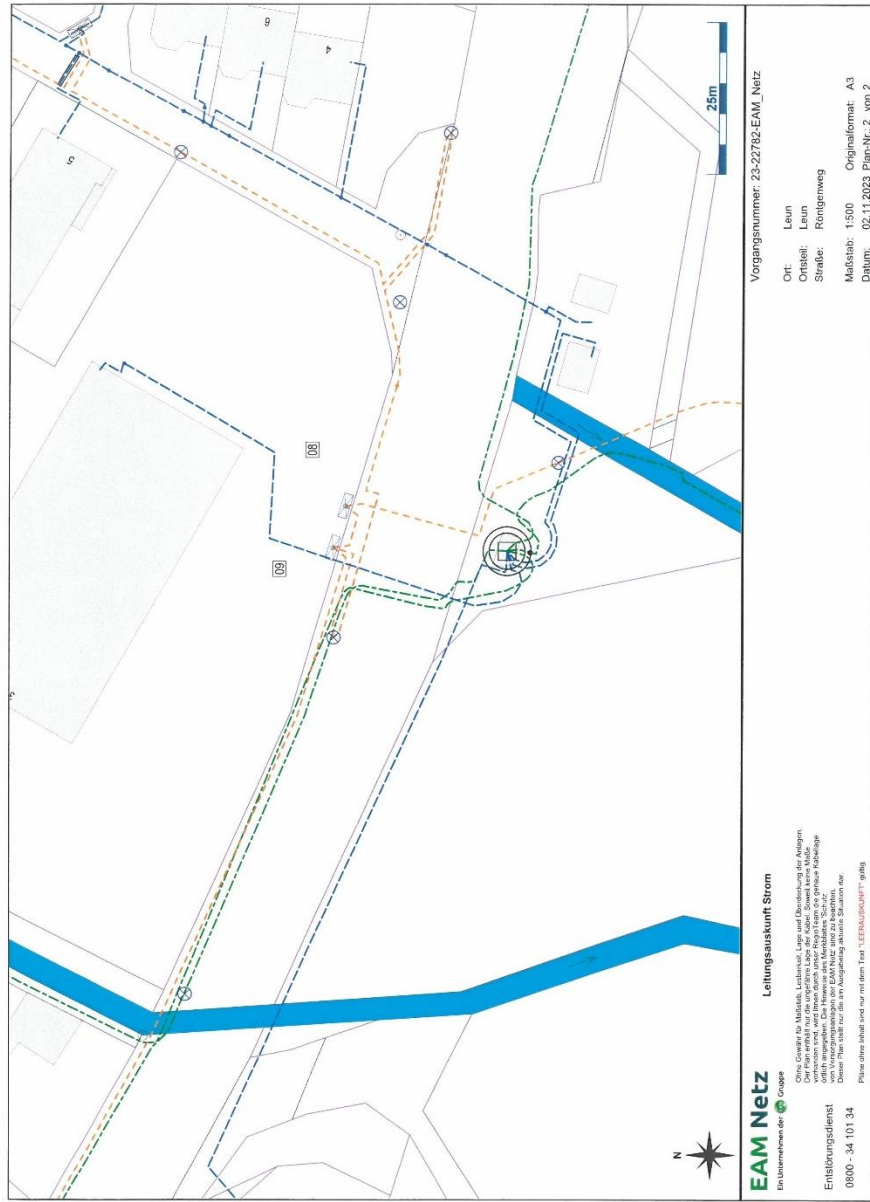
Die Leitungen verlaufen gemäß den Lageplänen innerhalb der Straßenparzellen und werden durch Hausanschlüsse ergänzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung als Hinweis aufgeführt. Die Hinweise sind auf den genannten Planungsebenen zwingend zu beachten.



Es folgen die Anlagen der Stellungnahmen



Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

HESSEN



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Dillenburg

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail



Datum 30. November 2023

L 3020, Stadt Leun, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“, 1. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich [Vorentwurf 10/2023]

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 01.11.2023, Az.: Halili / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 mit der vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des dort ansässigen REWE-Marktes mit Erweiterung der Verkaufsfläche geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme

Erschließung

- 2 Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Anbindung an den städtischen *Röntgenweg* und weiter an die Freie Strecke der L 3020 vorgesehen. Der Knoten L 3020/ *Röntgenweg* ist im Bestand bereits mit einer Linksabbiegerspur auf der Landesstraße ausgestattet. Deshalb gehe ich von keiner negativen Beeinträchtigung des Verkehrs auf der L 3020 aus. Sollten in Folge der Bauleitplanung dennoch Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Stadt Leun diese nach einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

Anbauverbot

- 3 Entlang der freien Strecke der L 3020 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

- 4 Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

Hessen Mobil Dillenburg (30.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen sind korrekt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist an die nachfolgende Bauausführung und Umsetzungsebene adressiert. Daher wird der Hinweis in die Begründung übernommen.

Zu 3.: Die Ausführungen sind korrekt.

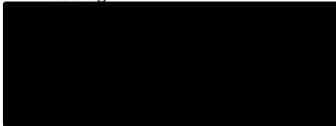
Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplanes und insbesondere die Erschließungs- und Ausführungsplanung. Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus nicht.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

- 5 Für die dargestellte Unterschreitung der Bauverbotszone durch Stellplätze kann ich im vorliegenden Einzelfall eine Ausnahme gem. § 23 (8) HStrG zulassen, da die Bauverbotszone in diesem Bereich bereits durch den Bestand und den rechtskräftigen Bebauungsplan unterschritten wird.
- 6 Für die in der Bauverbotszone dargestellte Flutmulde ist zum Entwurf des Bebauungsplanes noch eine Begründung der Notwendigkeit an dieser Stelle zu liefern.
- 7 Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.
- Verkehrssicherheit**
- 8 An der Zufahrt zur L 3020 sind die Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten. Pflanzungen entlang der Landesstraße außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.
- 9 Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3020 gelangen.
- 10 Die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3020 führen.
- Anmerkungen und Hinweise**
- 11 Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3(1) u. § 4(1) BauGB

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis ist auf Bauantragsebene zu beachten.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird bereits thematisiert, dass zum weiteren Schutz für das künftige Plangebiet die Errichtung einer Flutmulde zum Schutz vor Hochwasserereignissen aufgenommen wird. Hierdurch wird zusätzlicher Retentionsraum innerhalb des Überschwemmungsgebietes geschaffen. Es wird eine weitere Erläuterung in der Begründung ergänzt.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplanes und insbesondere die Erschließungs- und Ausführungsplanung. Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus nicht.

Zu 8. – 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplanes und insbesondere die Erschließungs- und Ausführungsplanung. Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus nicht.

Zu 11.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Betreff: WG: Beteiligungsverfahren, Leun, Wackebach

Von: Landesplanung@hlnug.hessen.de <Landesplanung@hlnug.hessen.de>
Gesendet: Mittwoch, 1. November 2023 14:06
An: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>
Betreff: AW: Beteiligungsverfahren, Leun, Wackebach

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 mit Ihrem Schreiben haben Sie mich als Träger öffentlicher Belange in o.g. Angelegenheit eingebunden. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Giselle Minor

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Dezernat G2, Geologische Belange der Landesplanung, Georisiken
-koordinierte Landesplanung-
Rheingaustraße 186
D-65203 Wiesbaden

Tel.: +49(0)611 6939-756
Fax: +49(0)611 6939-555
E-Mail: giselle.minor@hlnug.hessen.de
Internet: www.hlnug.de
https://twitter.com/hlnug_hessen

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (01.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Das Regierungspräsidium Gießen wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.



Claudia Wagner
Recht | Fair Play
Handel | Dienstleistungen

IHK Lahn-Dill | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Pia Anders
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

E-Mail
wagner@lahndill.ihk.de

Telefon
+49 2771 842-1730

Geschäftsstelle Wetzlar/Biedenkopf

07.12.2023

**Bauleitplanung der Stadt Leun, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie Änderung
des Flächennutzungsplans in diesem Bereich**

Sehr geehrte Frau Anders,
sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 wir sehen das Bedürfnis der Stadt Leun, eine attraktive Nahversorgung sicherzustellen. Die Investition des bestehenden Lebensmittelmarktes durch Abriss und Neuerrichtung sorgt für ein zeitgemäßes und attraktives Angebot. Wir freuen uns, dass diese Investition getätigt wird und die Nahversorgung für die Zukunft gesichert werden kann. Die geringfügige Erweiterung von 1.114 auf 1.530 Quadratmeter Verkaufsfläche ist für die Modernisierung und ein zeitgemäßes Warenangebot wichtig. Wir stimmen daher der Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans zu.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Claudia Wagner
Stellvertretende Bereichsleiterin

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill
Geschäftsstelle Dillenburg | Am Nebelsberg 1 | 35685 Dillenburg | Tel. +49 2771 842-0
Geschäftsstelle Wetzlar | Friedenstr. 2 | 35578 Wetzlar | Tel. + 49 6441 9448-0
Geschäftsstelle Biedenkopf | Hainstr. 103 | 35216 Biedenkopf | Tel. +49 6461 9595-0
Zentrale Postanschrift | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg | info@lahndill.ihk.de | www.ihk-lahndill.de

IHK Lahn-Dill (07.12.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

FD 23.2 Bautechnik

Datum: 28.11.2023
Aktenz.: 23/2023-BLE-16-001
Kontakt: Herr Thorbeck
Telefon: 06441 407-17 15
Telefax: 06441 407-10 66
Raum-Nr.: 0.03.054
E-Mail: patrick.thorbeck@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

**Bauleitplanung der Stadt Leun, OT-Leun
Bebauungsplan Nr. 3a Wackebach, 1. Änderung und Erweiterung
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsichtsbehörde:

- 1** Von Seiten der Bauaufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 3a „Wackebach“ -1. Änderung und Erweiterung aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Um spätere Unstimmigkeiten zu vermeiden, möchten wir jedoch auf folgendes hinweisen:

- 2** 1.
In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 1.2 erläutert, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Flur 9, Gemarkung Leun die Flurstücke 94/1; 94/2 (teilweise), 101 (teilweise), 139/6 und 140 (teilweise) umfasst. Diese Angaben widersprechen allerdings den Angaben der Plankarte (Flurstücke 94/1; 94/2 (teilweise), 101 (teilweise), 139/7; 139/9 und 140 (teilweise)
- 3** 2.
Das Flurstück 139/9 sollte sich nicht im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes befinden. Das Flurstück wurde herausgetrennt, um mit dem Flurstück 138/6 vereinigt zu werden und ist für Stellplätze für den bestehenden Getränkemarkt vorgesehen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Bauen und Wohnen (28.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die benannten Flurstücke werden in der Begründung redaktionell korrigiert und auf die Plankarte des Bebauungsplanes abgestimmt.

Zu 3.: Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen und die Plankarte des Bebauungsplanes angepasst.

Das Flurstück 139/9 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. In der Begründung wird hierzu ein Hinweis ergänzt.

- ↓ Ein Bauantrag hierzu liegt bereits vor. Die Nutzung des Flurstückes als Stellplätze würde den Vorgaben des Bebauungsplanes aber widersprechen. Wir empfehlen daher das Flurstück 139/9 in den Geltungsbereich nicht mit einzubeziehen
- 4 3.
Der Bebauungsplan enthält in seiner Plankarte derzeit keinerlei Maßangaben zu der Fläche für Nebenanlagen. Es kann dem Bebauungsplan derzeit weder die genaue Lage, noch die genaue Größe der Fläche für Nebenanlagen entnommen werden. Wir empfehlen daher, entsprechende Maßketten im Bebauungsplan zu ergänzen (Größe, Abstand zu Grenzpunkten etc.)
- 5 4.
In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 3.1 erläutert, dass innerhalb eines Streifens entlang der Landesstraße bauliche Anlagen gemäß 23HStRF unzulässig sind. Es sind 20m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten.
- ↓ Laut Begründung jedoch soll dieser Streifen auf 10m reduziert werden, damit das Grundstück voll ausgenutzt werden kann und dort u.a. Stellplätze angeordnet werden können. In der Plankarte jedoch sind 20m angegeben. Hier gibt es einen Widerspruch zwischen Begründung und Plankarte.
- 6 5.
Gemäß Begründung unter Punkt 3.1 sind Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Gemäß Plankarte jedoch befindet sich die Fläche für Nebenanlagen (u.a. auch für Stellplätze) teilweise im Bereich der Bauverbotszone. Hier gibt es einen Widerspruch zwischen Begründung und Plankarte.
- Untere Immissionsschutzbehörde:
- 7 Die vorgelegten Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionschutzrechtlichen Belange geprüft. Solche sind nicht betroffen.
- ↓ Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.
- Untere Denkmalschutzbehörde:
- 8 Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken.
- Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in den Bebauungsplan textlich aufzunehmen:
- 9 „Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird geprüft, ob weitere Bemaßungen in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen werden können.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bauverbotszone bleibt unverändert bei 20 Metern, da dies eine Vorgabe des Hessischen Straßengesetzes ist. Klarstellend wird auf der Plankarte des Bebauungsplanes eine Schraffur für den Bereich zwischen 10 und 20 Metern eingetragen, ausgehend vom Fahrbahnrand. Hierdurch wird erkenntlich, dass in diesem Bereich Stellplätze ausnahmsweise zulässig sein können, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei Hessen Mobil beantragt wird. Der Hinweis erfolgte im vorliegenden Verfahren von Hessen Mobil mit Stellungnahme vom 30.11.2023. Hierzu wird ebenfalls ein Verweis in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung ergänzt.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird redaktionell angepasst, dass die Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone nur mit Ausnahmegenehmigung von HessenMobil zulässig sind.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und in dem Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplanes und insbesondere die Erschließungs- und Ausführungsplanung. Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus nicht.



unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Freundliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Decker".

Decker

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Eingang: 20. Nov. 2023

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Der Kreisausschuss
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst
und Katastrophenschutz

Fachdienst Gefahrenabwehr und
-bekämpfung

Datum: 14.11.2023
Aktenz.: 22.1-VB-1-0198
Kontakt: Frau Bombe
Telefon: 06441-407-2815
Telefax: 06441-407-2902
Raum-Nr.: 0.20
E-Mail: carina.bombe@lahn-dill-kreis.de
Standort: Franz-Schubert-Str. 4, 35578 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. - Fr. 07:30 - 12:30 Uhr
Do. 13:30 - 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

53 42C4 1800 FA 9000 1EF2
DV 11.23 0,85 Deutsche Post 
K4000

Planungsbüro Fischer
Partnersgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

**Bauleitplanung der Stadt Leun, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung und Erweiterung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1** der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegen, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:
- 2**
- Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
- 3**
- Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kelner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises: Brandschutz (14.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. – 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mit aufgeführt.

Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplanes und insbesondere die Erschließungs- und Ausführungsplanung. Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus nicht.

- 4
- Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- 5
- Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Sondergebiet (SO)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschatz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)
- 6
- In der Stadt Leun steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO)

Sollten zu den v. g. Erläuterungen noch weitere Fragen bestehen, so stehen wir Ihnen gerne unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Bombe

Dieser Schriftsatz wurde mit der Unterstützung elektronischer Einrichtungen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nach § 37 Abs. 5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ohne Unterschrift gültig ist.

Zu 4. und zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt. Die Hinweise sind an die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung sowie das Bauantragsverfahren adressiert und dort zu beachten. Aufgrund der interkommunalen Zusammenarbeit im Lahn-Dill-Kreis in Sachen Brandschutz wird grundsätzlich eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen auf der Plankarten und in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise sind an die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung sowie das Bauantragsverfahren adressiert und dort zu beachten.

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Datum: 13.11.2023
Aktenz.: 24.1 – 30.06.1 + 30.06.2 Nr 3a Wackebach,
Leun-Leun
Kontakt: Herr Kütke
Telefon: 06441 407-1777
Telefax: 06441 407-1075
Raum-Nr.: D 4.082
E-Mail: bernd.kuethe@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetzlar-Krofdorf

**Bauleitplanung der Stadt Leun, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 3a „Wackebach“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanänderung
in diesem Bereich**
Beteiligungsverfahren gem. §3 Abs.1 BauGB, i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB – Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 in dem vorliegenden Verfahren sollen bereits bestehende bauliche Anlagen zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.
- 2 Es bestehen daher keine Bedenken oder Einwendungen gegen die Planung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Bernd Kütke

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen sind korrekt.

Zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Leun
Bahnhofstr. 25
Leun
über:
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
Wettenberg

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 22.11.2023
Aktenz.: 26/2023-BE-16-002
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441 407-1718
Telefax: 06441 407-1051
Raum-Nr.: D3 131
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 3a 'Wackebach' - 1. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in Leun, Gemarkung Leun

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Bebauungsplan „Wackebach“

Natur- und Landschaftsschutz

- 1 Der Umweltbericht liegt noch nicht vor. Daher kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden. Grundsätzlich bestehen jedoch keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Wasser- und Bodenschutz

Oberflächengewässer

- 2 Wie in Kapitel 5.1 der Begründung zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes beschrieben, liegt der südliche Bereich des Planungsbereiches zu einem kleinen Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der *Lahn*.
Gemäß Kapitel 1.3 sollen 29 Stellplätze für PKW innerhalb des o. g. Überschwemmungsgebietes errichtet werden.
In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt (§ 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung ist bei uns einzureichen.
3
4 Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die im Plangebiet festgesetzte Fläche für eine Flutmulde, als Retentionsfläche bei Hochwasserereignissen, sehr zu begrüßen ist.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0025 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE55 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PSBKDE33

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wird der Begründung zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage als Anlage beigelegt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird zum Entwurf klarstellend ergänzt, dass nicht alle benannten Parkplätze vollständig im Überschwemmungsgebiet liegen. In der Begründung ist bereits eine Projektdarstellung abgebildet, in welcher dies ersichtlich wird.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es fanden zwischenzeitlich bereits Vorabstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Wasserbehörde statt. Hierbei wurde abgestimmt, dass die Errichtung der geplanten Stellplätze innerhalb des Überschwemmungsgebietes grundsätzlich genehmigungsfähig ist, wenn ein entsprechender Retentionsausgleich geschaffen wird. Damit die betroffenen Stellplätze nicht im überflutbaren Bereich liegen, wird bei der Bauausführung eine Aufschüttung vorgenommen. Der hierdurch beanspruchte Retentionsraum wird westlich im Plangebiet durch eine Flutmulde ausgeglichen. Nach Rückmeldung der Unteren Wasserbehörde ist die Planung so grundsätzlich genehmigungsfähig. Hierdurch ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist. Der Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung wird parallel zur Entwurfsoffenlage bzw. vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gestellt und dann auf der nachfolgenden Ebene im Rahmen der Bauantragsstellung umgesetzt. Auf der Ebene des Bauantrages findet ebenfalls die finale Detailplanung des Vorhabens (inkl. Parkplatz) statt, sodass dort der exakte Retentionsverlust sowie Ausgleich dessen erbracht und berechnet werden kann.

Ein Hinweis auf dieses Vorgehen wird in der Begründung ergänzt. Auf der vorliegenden Planungsebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 5 Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass sich etwa zwei Drittel des Planungsgebietes im Hochwasserrisikogebiet (faktisches Überschwemmungsgebiet) niedriger Wahrscheinlichkeit mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren (HQ_{extrem}, entspricht mindestens einem 200-jährlichen Hochwasser) befindet.
- Bei Maßnahmen in Hochwasserrisikogebieten ist § 78b WHG zu beachten. Gemäß Kapitel 2.1.2 der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind Hochwasserrisikogebiete, in denen durch Überschwemmungen erhebliche Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit entstehen können, in Raumordnungs- und Bauleitplänen nachrichtlich zu übernehmen.
- 6 Ebenfalls zu erwähnen ist, dass sich im westlichen Bereich des Plangebietes das Gewässer *Wackenbach* befindet. Dieser verläuft jedoch unterirdisch verrohrt.
- 7 Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Grundwasser
- 8 Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.
- Einen entsprechenden Hinweis bitten wir nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.
- Wasserversorgung, Abwasserableitung
- 9 Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.
- Bodenschutz
- 10 Bodenschutzbelange sind in der Abwägung gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt in diesem Fall durch das RP Gießen.
- 11 Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zur Teiländerung des o.g. Bebauungsplanes nicht enthalten. Eine Bewertung der durch die geplante Bebauung eintretenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen unter Bezug auf die bereits bestehenden Beeinträchtigungen fehlt
- In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die im Mai 2013 durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, die damit bestehenden Anforderungen sowie die danach erforderlichen Angaben.
- 12 Außerdem verweisen wir auf die Vorgaben des § 202 im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens. Geeignete Festsetzungen sind in die vorliegende Bauleitplanung aufzunehmen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
 Karl-Kellner-Ring 51
 35576 Weitzlar
 Tel.: 06441 407-0
 Fax: 06441 407-1051
 info@lahn-dill-kreis.de
 www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Weitzlar
 IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
 BIC: HELADEF1WEL

Sparkasse Dillenburg
 IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
 BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
 IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
 BIC: PBNKDE33

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Hochwasserrisikogebiet wird gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplanes übernommen.

Die aufgeführten Hinweise werden zusätzlich in der Begründung ergänzt.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der verrohrte Graben wird bereits in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt.

Zu 7.: Der Hinweis Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplanes und insbesondere die Erschließungs- und Ausführungsplanung. Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus nicht.

Zu 9. und 10. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung und somit um eine Nachverdichtung handelt.

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, welcher zum Entwurf mit ausgelegt wird und das Thema Boden thematisieren wird.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und Ausführungen zum Bodenschutz im Umweltbericht und in der Begründung zum Entwurf ergänzt.

Schädliche Bodenveränderungen

- 13 Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen für, weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Verwaltung

- 14 Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die dem entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-) Kläranlagen.

Fazit zum Bebauungsplan „Wackebach“

- 15 Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen kann zurzeit keine abschließende Aussage zum geplanten Vorhaben getroffen werden.
Erst nach Eingang der entsprechenden Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis: Die Seiten 4 und 5 des Schreibens richten sich an die Flächennutzungsplanänderung. Vorliegend werden diese nicht aufgeführt, da sie in der Auswertung zur Flächennutzungsplanänderung behandelt werden.

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen
Bearbeiterin Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 21.11.2023

**Bauleitplanung der Stadt Leun, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“- 1. Änderung und Erweiterung sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
- 2 Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.
- 3 **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bau- denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie (21.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
L 2619-2023
Ihr Zeichen: Frau Pia Anders
Ihre Nachricht vom: 01.11.2023
Ihr Ansprechpartner: Alexander Majunke
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail: alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 01.12.2023

Leun, "Wackenbach"

Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 3a - 1. Änderung und Erweiterung sowie

Änderung des Flächennutzungsplanes

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

2 Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Beschlussempfehlungen

Zu 1. und zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Klarstellung zum nächsten Verfahrensschritt in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal kein begründeter Verdacht besteht, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und demnach eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.

Regierungspräsidium Gießen

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 14. Dez. 2023

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/116-2014/7
Dokument Nr.: 2023/1703156

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Hallili/Anders
Ihre Nachricht vom: 01.11.2023

Datum 11. Dezember 2023

Bauleitplanung der Stadt Leun

hier: Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“-1. Änderung und Erweiterung im Stadtteil Leun

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 01.11.2023, hier eingegangen am 01.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

Mit dem Vorhaben soll ein rechtskräftig festgesetztes Gewerbegebiet in ein Sondergebiet (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) umgewidmet werden, um den Neubau des bereits am Standort bestehenden Lebensmittelmarktes vorzubereiten. Im Zuge des Neubaus soll die Verkaufsfläche (VK) auf insgesamt 1.530 m² für Lebens- und Genussmittel, inkl. Getränke vergrößert werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des gültigen Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser legt den Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe (luG) Bestand* fest, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* sowie kleinflächig am südlichen Rand durch ein *VBG für vorbeugenden Hochwasserschutz*.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3(1) u. § 4(1) BauGB

Regierungspräsidium Gießen (11.12.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

↓
Mit der Überplanung werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits einer Bebauung im gleichen Umfang zugänglich sind. Insofern ist durch das Vorhaben nicht von einer weitergehenden Beeinträchtigung des *VBG für besondere Klimafunktionen* auszugehen. Auch aufgrund verschiedener Festsetzungen zu Versiegelungen und Begrünungsmaßnahmen wird somit dem Grundsatz 6.3.1-3 des RPM 2010 ausreichend Rechnung getragen.

2
Der südliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb eines amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiets, entsprechend weist der RPM 2010 – aufgrund der Lage innerhalb des *VRG luG Bestand* – ein *VBG für vorbeugenden Hochwasserschutz* aus. Gemäß Ziel 6.1.4-8 des RPM 2010 sollen sich hier vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen; den Belangen des Hochwasserschutzes ist dabei ein hohes Gewicht beizumessen. Der B-Plan sieht für diesen Bereich überwiegend Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor, die auch das Anlegen einer Flutmulde umfassen. Daneben werden – wie bisher auch – Stellplätze ausgewiesen. Insgesamt ist aus raumordnerischer Sicht damit nicht von einer über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes auszugehen.

3
In den *VRG luG Bestand* sind zunächst grundsätzlich keine Einzelhandelsvorhaben zulässig, vielmehr sollen diese i. S. der Integrationsgebote (vgl. Ziele 5.4-5 und 5.4-6 des RPM 2010) innerhalb der *VRG Siedlung Bestand und Planung* angesiedelt werden – insbesondere um die Nähe der Grundversorgung zur Wohnbevölkerung zu gewährleisten. Das Planvorhaben ist als Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung im Sinne der Drucksache XIII/77a, Prüfschema B zu beurteilen. Die demgemäß maßgeblichen Kriterien Betriebsdauer, Größenverhältnis der VK-Erweiterung zum Bestand, Kaufkraft-Bindungsquote < 110 % und Lage in einem *VRG Industrie und Gewerbe* mit direktem Anschluss an die Siedlungslage werden eingehalten Insofern entspricht der (bereits bestehende) Versorgungsstandort trotz seiner Lage innerhalb eines *VRG luG Bestand*, aber eben auch im direkten Anschluss an ein *VRG Siedlung Bestand*, dem o.g. Kriterium „Nähe zur Wohnbevölkerung“.
Die Gemeinde Leun weist derzeit eine Unterversorgung auf, insofern wird die Erweiterung und Modernisierung des Grundversorgungsstandorts aus regionalplanerischer Sicht begrüßt. Aus dieser Unterversorgung kann gesichert abgeleitet werden, dass das Vorhaben die bestehenden Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden nicht beeinträchtigen wird, Kongruenzgebot (vgl. Ziel 5.4-4 des RPM 2010) und Beeinträchtungsverbot (Ziel 5.4-7) werden eingehalten.
Die o. g. Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.530 m² wird als textliche Festsetzung unter 1.1 verbindlich aufgenommen.

↓
Die Planung ist insgesamt an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

4
Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Plan ist somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Zu 4.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

- 5 Im Südosten des Plangebietes wird das Plangebiet vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Lahn“ tangiert. Die Ausweisung neuer Bauflächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt. Dies ergibt sich aus § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Planverfasser hat in diesem Bereich eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Diese Umgrenzung ist bis auf die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zurückzunehmen.
- 6 Die Baugrenzen des Bebauungsplanes sind so festzusetzen, dass der Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Gewässers „Lahn“ von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Gülcehre, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4214

- 7 Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiter: Frau M. Wagner/Herr Philipp, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262/-4273

8 **Nachsorgender Bodenschutz:**

Die Stellungnahme wird umgehend nachgereicht.

9 **Vorsorgender Bodenschutz:**

Die Stellungnahme wird umgehend nachgereicht.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengehender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Drescher, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

- 10 Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes **nicht** eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist zunächst klarzustellen, dass durch die Signatur „St“ in der Plankarte des Bebauungsplanes ausschließlich Flächen für Stellplätze innerhalb des Überschwemmungsgebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Dies wird in der Legende der Planzeichnung definiert.

Es fanden zwischenzeitlich bereits Vorabstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Wasserbehörde statt. Hierbei wurde abgestimmt, dass die Errichtung der geplanten Stellplätze innerhalb des Überschwemmungsgebietes grundsätzlich genehmigungsfähig ist, wenn ein entsprechender Retentionsraumausgleich geschaffen wird. Damit die betroffenen Stellplätze nicht im überflutbaren Bereich liegen, wird eine Aufschüttung vorgenommen. Der hierdurch beanspruchte Retentionsraum wird westlich im Plangebiet durch eine Flutmulde ausgeglichen. Nach Rückmeldung der Unteren Wasserbehörde ist die Planung so grundsätzlich genehmigungsfähig. Hierdurch ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist. Der Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung wird parallel zur Entwurfsoffenlage bzw. vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gestellt und dann auf der nachfolgenden Ebene im Rahmen der Bauantragsstellung umgesetzt. Auf der Ebene des Bauantrages findet ebenfalls die finale Detailplanung des Vorhabens (inkl. Parkplatz) statt, sodass dort der exakte Retentionsverlust sowie Ausgleich dessen erbracht und berechnet werden kann. Ein Hinweis auf dieses Vorgehen wird in der Begründung ergänzt. Auf der vorliegenden Planungsebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan sind bereits jetzt keine Baugrenzen innerhalb des Überschwemmungsgebietes vorhanden. Es sind lediglich Flächen für Stellplätze innerhalb des Überschwemmungsgebietes angeordnet. Für diesen Bereich ist eine wasserrechtliche Genehmigung im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beantragen. Hierzu werden Informationen in der Begründung ergänzt, siehe zu 5.

Zu 7.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 8. und 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorliegend wird keine Neuflächeninanspruchnahme im planungsrechtlichen Außenbereich vorbereitet. Es wird ein Bestand überplant, der durch Bebauung und Versiegelung geprägt ist. Daher entfällt das Erfordernis zum Ausgleich des Schutzgutes Boden.

- ↓
- 11 Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.
- Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).
- Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf
- Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.
- Hinweis:
Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.
- Immissionsschutz II**
Bearbeiter: Herr Thiele, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4423
- 12 Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.
- Bergaufsicht**
Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533
- 13 Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mit aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung ergänzt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

↓
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531

14 Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

15 **Meine Dezernate 51.1 Landwirtschaft und Dez. 53.1 Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, die hier eingestellt ist.

Zu 15.: Der Hinweis ist korrekt.